

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FAALİYET RAPORU**

FAALİYET RAPORU

Şirket Profili

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işgal etmek üzere kurulmuş olup, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket'in faaliyetleri Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir, satabilir ve ters repo işlemleri yapabilir.

Şirket Nurol Plaza Büyükdere cad. No:71 K:19 Maslak - İstanbul adresinde faaliyette bulunmaktadır.

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	10.000.000.-YTL
Kayıtlı Sermayesi	40.000.000.-YTL

Ortaklık Yapısı

	YTL	%
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	3.196.940.-	31,9694
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	1.900.000.-	19,0000
Nurettin Çarmıklı	510.-	0,0051
Erol Çarmıklı	510.-	0,0051
M.Oğuz Çarmıklı	510.-	0,0051
E.Sabri Çarmıklı	510.-	0,0051
Gürol Çarmıklı	510.-	0,0051
Oğuzhan Çarmıklı	510.-	0,0051
Halka Açık	4.900.000.-	49
Toplam	10.000.000.-	100,00

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri

Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeleri 1 yıl süreyle görev yapmak üzere Ortaklar Genel Kurul toplantısında seçilir ve 3 üyeden oluşmaktadır.

9 Nisan 2009 tarihinde gerçekleştirilen 2008 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında, seçilen Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

FAALİYET RAPORU

ADI SOYADI	ÜNVANI	BAĞIMSIZLIK DURUMU
M.Oğuz Çarmıklı	Yönetim Kurulu Başkanı	
Bekir Cumurcu	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	
D.Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

Şirketimizin Denetim Kurulu 2 üyeden oluşmaktadır.

M.Oğuz Çarmıklı
D.Ali Alp

Ekonomik Gelişmeler

Piyasaların olumsuzluklarla karşı karşıya kaldığı 2009 yılının ardından, 2009 yılı ilk çeyreğinde küresel piyasalardaki belirsizliklere paralel ekonomimizde yavaşlama daha da belirgin bir hal almış, başta petrol fiyatlarındaki artış olmak üzere enerji ve gıda fiyatlarındaki yükseliş ekonomiyi ve piyasaları olumsuz yönde etkilemeye devam etmiştir. Ancak 2009 yılının ikinci çeyreğinden itibaren, ikinci yarı yıl için bir çok sektörde olumlu sinyaller alınmaya başlanmıştır. Uzun Vadeli Konut Kredisi Faizlerinde oranların aylık %1'in altına gelmiş olması ve vadelerin yeniden 120 ayların üzerine çıkmış olması sektörü canlandıran ve yatırımcıları iştahlandıran gelişmeler olarak görülebilir.

Gelişmeler, 2009 yılı ikinci yarısından itibaren ipotekli konut kredisi faizlerindeki ilave düşüşe de paralel olarak başta konut, takiben ofis sektöründe bir düzelme umudu söz konusudur. 2010 yılının tüm bu gelişmeler ışığında bilhassa ofis ve konut piyasası için umut vaad ettiğini söylemek mümkündür.

Risk Yönetimi Politikası

Yönetim Kurulu risk yönetimine ilişkin faaliyetleri esas itibarıyla denetimden sorumlu Komite vasıtasıyla gözetir. Denetimden sorumlu Komite söz konusu fonksiyonu yerine getirirken Bağımsız Dış Denetim ve Tam Tasdik işlemlerini gerçekleştiren kuruluşların bulgularından faydalanır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2009 yılı dördüncü çeyreği içerisinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensipler, aşağıdaki bölümlerde detaylandırıldığı şekilde uygulanmaktadır. Uygulanamayan hususlarla ilgili açıklamalar varsa ilgili maddede sunulmuştur.

FAALİYET RAPORU

BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ**1. PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ**

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uyulması ve bu hakların kullanılmasının sağlanmasına yönelik olarak “Pay Sahipleriyle İlişkiler Birimi” oluşturulmuştur. Söz konusu birim, pay sahipliği haklarının kullanımı konusunda faaliyet gösterir; yönetim kuruluna raporlama yapar ve yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlar.

Birim **Yavuz OZMAN** ve **Ahmet ÖZPINAR**’dan oluşmaktadır. Dönem içerisinde birime herhangi bir başvuru olmamıştır.

2. PAY SAHİPLERİNİN BİLGİ EDİNME HAKLARININ KULLANIMI

Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgiler pay sahiplerinin kullanımına sunulmuştur.

Pay sahiplerinin haklarının korunması, doğru ve zamanında bilgi verilebilmesi amacıyla, pay sahiplerini, şirketi veya hisse senedi performansını doğrudan ya da dolaylı olarak etkileyebilecek her türlü bilgi İstanbul Menkul Kıymetler Borsası aracılığıyla, Kamuyu Aydınlatma Yükümlülükleri çerçevesinde duyurulur.

Ana sözleşmede Özel Denetçi atanmasına ilişkin herhangi bir hüküm yer almamakta ve bu konuda Şirketimizin yetkili organlarına herhangi bir talep bulunmamaktadır.

3. GENEL KURUL BİLGİLERİ

Geçtiğimiz dönem içerisinde %51 çoğunluğun katılımıyla gerçekleşen Genel Kurula Medyadan herhangi bir temsilci katılmamıştır.

Toplantılara çağrı, 15 iş günü öncesinden Türkiye genelinde yayın yapan en az 2 günlük gazetede duyurulması ve nama yazılı pay sahiplerine yine aynı süre içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla tebliğ edilmesi şeklinde yapılmakta, pay sahiplerinin Genel Kurula katılımını teminen, gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Genel Kurul tarihinden en az 7 gün önce pay defterine kayıt yaptırması şartı aranmaktadır. Bağımsız Denetimden geçmiş mali tablolar, faaliyet raporu ve ekspertiz raporları ile Denetçi görüşü, Şirket genel merkezinde pay sahiplerinin görüşlerine sunulur.

Önemli tutarda malvarlığı alımı, satımı kiralanması gibi konularda yetki Yönetim Kurulu’nundur. Bu konuda ana sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

4. OY HAKLARI ve AZINLIK HAKLARI

Şirket Ana Sözleşmesinin 7. Maddesi uyarınca, A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyeleri, sadece A grubu hissedarların göstereceği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir. Şirketin Yönetim Kurulu 3 kişiden oluşmakta ve 1/3’üne tekabül eden 1 üye, Şirketle doğrudan ya da dolaylı hiç bir ilişkisi

FAALİYET RAPORU

bulunmayan bağımsız kişiler arasından seçilmektedir. . Mevzuat ve esas sözleşmede yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere genel kurul toplantısında oylama açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır. Pay sahiplerinin talep etmesi halinde oylamanın şekli genel kurul tarafından belirlenmekte, oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Sınır ötesi de dahil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Esas Sözleşmede birikimli oy kullanma yöntemine ilişkin her hangi bir hüküm bulunmamaktadır.

5. KAR DAĞITIM POLİTİKASI ve KAR DAĞITIM ZAMANI

Şirketin elde edeceği kardan Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrıldıktan sonra geri kalan kısım ile ilgili ne şekilde hareket edileceği Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuyla ilgili düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından karara bağlanır. Genel Kurul tarafından kar dağıtılmasına karar verilmesi halinde bu işlemin hangi tarihte gerçekleştirileceği, yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuyla ilgili düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından karara bağlanır. Ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz.

6. PAYLARIN DEVRİ

Esas sözleşmede pay devrini zorlaştırıcı her hangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir.

BÖLÜM II – KAMUYU AYDINLATMA ve ŞEFFAFLIK

7. ŞİRKET BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Şirket Kamuya açıklanacak bilgileri, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olacak şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde kamunun kullanımına sunar. Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmaz. Faaliyetleri nedeniyle şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan bağımsız denetim kuruluşu, danışmanlık hizmeti veren kişi ve kuruluşlar, derecelendirme kuruluşları, gibi kurumlar bu kuralın istisnasını oluşturur. Şeffaflık ilkesine uygun olarak, uygulanan muhasebe politikaları ve faaliyet sonuçları gerçeğe uygun şekilde kamuya açıklanır. Bununla ilgili yazılı bir Şirket Bilgilendirme Politikası olmamakla birlikte, Şirketin sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler mevzuat ile belirlenen süre içerisinde zaman geçirmeksizin kamuya duyurulur. Şirketin finansal durumunda ve/veya faaliyetlerinde önemli bir değişiklik olması halinde veya yakın bir gelecekte önemli bir değişikliğin ortaya çıkmasının beklendiği durumlarda, ilgili düzenlemelerde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, kamuoyu bilgilendirilir. Şirketin kamuya yapmış olduğu açıklamalar ile ilgili olarak sonradan ortaya çıkan değişiklikler ve gelişmeler sürekli olarak güncellenerek kamuya duyurulur. Şirketin kamuya açıklama yükümlülüklerinden **Yavuz OZMAN** (Genel Müdür Yardımcısı) sorumludur.

FAALİYET RAPORU

8. ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından 2009 yılı dördüncü üç aylık dönem içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında 2(iki) kez özel durum açıklaması yapılmıştır. Yapılan açıklamalar ile ilgili İMKB tarafından her hangi bir ek açıklama talep edilmemiştir.

9. ŞİRKET İNTERNET SİTESİ ve İÇERİĞİ

Şirketin <http://www.nurologyo.com.tr> adresli internet sitesi bulunmaktadır. İnternet sitesinde son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi, değişikliklerin yayınlandığı ticaret sicili gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte şirket esas sözleşmesinin son hali, özel durum açıklamaları, yıllık faaliyet raporları, periyodik mali tablo ve raporlar, izahnameler ve halka arz sirküleri, genel kurul toplantılarının gündemleri, katılanlar cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekaleten oy kullanma formu ve benzeri formlar, öncelikle yer alır.

10. GERÇEK KİŞİ NİHAİ PAY SAHİBİ / SAHİPLERİNİN AÇIKLANMASI

Şirketin gerçek kişi nihai hakim pay sahibi bulunmamaktadır.

11. İÇERDEN ÖĞRENEBİLECEK DURUMDA OLAN KİŞİLERİN KAMUYA DUYURULMASI

İçerden öğrenebilecek durumda olan kişi ve şirketlerle yapılmış olan anlaşmaların bilgilerin ticari ve haksız kazanç elde edilecek şekilde kullanılmasına yasak getiren hükümler içermesi nedeniyle, bu şartlardaki kişi ve kuruluşları duyurmaya yönelik bir liste oluşturulmamıştır.

BÖLÜM III – MENFAAT SAHİPLERİ**12. MENFAAT SAHİPLERİNİN BİLGİLENDİRİLMESİ**

Şirket ile ilgili menfaat sahipleri kendilerini ilgilendiren hususlarda düzenlenen toplantılarla yeterli derecede ve zamanında bilgilendirilmektedir.

13. MENFAAT SAHİPLERİNİN YÖNETİME KATILIMI

Menfaat sahiplerinin yönetime katılmaları ile ilgili her hangi bir çalışma yapılmamıştır. Şirket çalışanlarının öneri ve teklifleri ise yapılan toplantılar sonrasında yönetime sunulmaktadır.

14. İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

Şirket işe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer planlamaları yapılırken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesini benimsemiştir. Eğitim, terfi ettirme hususlarında çalışanlara eşit davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim planları yapılır ve eğitim politikaları oluşturulur. Katılımcı bir yönetim ortamının oluşturulmasını teminen, şirketin finansal imkanları, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme

FAALİYET RAPORU

toplantıları yapılarak görüş alış veriş inde bulunulur. Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilir. Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri yöneticiler tarafından belirlenir ve çalışanlara duyurulur. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe ve diğer önemli görülen faktörlere dikkat edilir. Çalışanlar için güvenli çalışma ortam ve koşulları sağlanır ve bu ortam ve koşullar sürekli olarak iyileştirilir. Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması, insan haklarına saygı gösterilmesi ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır. **Arzu ÖZER** çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci olarak atanmıştır. Çalışanlardan, ayrımcılık da dahil her hangi bir şikayet olmamıştır.

15. MÜŞTERİ ve TEDARİKCİLERLE İLİŞKİLER HAKKINDA BİLGİLER

Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri alır. Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri süratle karşılanır ve gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler bilgilendirilir. Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın korunmasına özen gösterilir. Bu amaçla kaliteye ilişkin belirli bir garanti sağlanır. Standardın altında kalan mal ve hizmetler telafi ve tazmin edilir.

16. SOSYAL SORUMLULUK

Şirket, sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı olur; çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uyar.

BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU**17. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI, OLUŞUMU ve BAĞIMSIZ ÜYELER**

Şirketin Yönetim Kurulu, sürekli ve etkin bir şekilde, şirketin hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetlerini ve geçmiş performansını gözden geçirir. Bunu yaparken her konuda uluslararası standartlara uyum sağlamaya çalışır. Gerektiği durumda gecikmeden ve sorun ortaya çıkmadan önce önlem alır.

Şirketin Yönetim Kurulu;

M.Oğuz ÇARMIKLI	(Yönetim Kurulu Başkanı)
Bekir CUMURCU	(Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı / Genel Müdür)
D.Ali ALP	(Yönetim Kurulu Üyesi / Bağımsız Üye) ‘den oluşmaktadır.

18. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN NİTELİKLERİ

Şirketin Yönetim kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılır. Yönetim kurulu üyeliğine prensip olarak, yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip, nitelikli, belli bir tecrübe ve geçmişe sahip olan kişiler aday gösterilir ve seçilir. Buna ilişkin genel esaslar şirket esas sözleşmesinde yer alır. Sermaye piyasası mevzuatı, sigortacılık mevzuatı, bankacılık mevzuatı, kara paranın aklanmasının önlenmesine dair mevzuat ile ödünç para verme işleri hakkında

FAALİYET RAPORU

mevzuata aykırılıktan ve/veya taksirli suçlar hariç olmak üzere affa uğramış olsalar dahi ağır hapis veya beş yıldan fazla hapis yahut zimmet, nitelikli zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, inancı kötüye kullanma, dolaylı iflas gibi yüz kızartıcı suçlar ile istimal ve istihlak kaçakçılığı dışında kalan kaçakçılık suçları; resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırma veya devlet sırlarını açığa vurma, vergi kaçakçılığı veya vergi kaçakçılığına teşebbüs ya da iştirak suçlarından dolayı hüküm giymiş olanlar yönetim kurulu üyesi olamaz.

19. ŞİRKETİN MİSYON ve VİZYONU İLE İLGİLİ STRATEJİK HEDEFLER

Şirket, düzenli kira geliri getiren ticari gayrimenkullere ve yüksek getirinin hedeflendiği konut geliştirme projelerine yatırım yaparak, minimum riskle şirket değerini artırmayı başlıca hedefi olarak seçmiş ve bu hedefini Şirket izahnamesinde kamuya açıklamıştır.

20. RİSK YÖNETİM ve İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirket mali tabloların tetkik edilmesi amacıyla bir Denetim Komitesi oluşturmuştur.

21. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ ve YÖNETİCİLERİN YETKİ ve SORUMLULUKLARI

Şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yöneticilerin yetki ve sorumlulukları, Şirket ana sözleşmesinin 10, 12, 14, 15 ve 16. maddelerinde belirtilmiştir.

22. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI

Şirket yönetim kurulu toplantılarının gündemi Şirketin Genel Müdürü'nün teklifi ve Yönetim Kurulu Üyelerinin onayı sonucunda belirlenir. Yönetim kurulu bir takvim yılı içerisinde 4(Dört) kez periyodik olarak toplanır. İhtiyaç halinde ilave toplantılar düzenlenir. Toplantılara çağrı, Yönetim Kurulu Üyelerinin bilgilendirilmesi ve iletişimi Genel Müdürlük sekreteryası tarafından sağlanır. Toplantılarda farklı görüş açıklanması halinde konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri ile bağımsız üyelerin farklı görüş açıkladığı konulara ilişkin karşı oy gerekçeleri karar zaptına geçirilir.

23. ŞİRKETLE MUAMELE YAPMA ve REKABET YASAĞI

Şirket ana sözleşmesinin 16. maddesi hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Müdürler, Genel Kurul'dan izin almaksızın kendileri veya başkaları namına veya hesabına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle herhangi bir işlem yapamazlar.

FAALİYET RAPORU

25. ETİK KURALLAR

Şirketin bağlı olduğu Holding (Nurol Holding A.Ş.) çatısı altında düzenlenmiş olan ve yazılı hale getirilerek tüm çalışanlara dağıtılan Etik Kurallar, Şirket içerisinde de uygulanmaktadır.

26. YÖNETİM KURULUNDA OLUŞTURULAN KOMİTELERİN SAYI, YAPI ve BAĞIMSIZLIĞI

Şirketin Yönetim Kurulunda Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Komite **Bekir CUMURCU** (Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Genel Müdür/Komite Başkanı) ve **D.Ali ALP**'den (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) oluşmaktadır. Komite 6 ayda bir toplanmakta, gerekli olması halinde ilave toplantılar düzenlenmektedir.

27. YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Yönetim Kurulu Üyelerinden Bağımsız Üye D.Ali Alp'e Aylık net 1.600.-YTL huzur hakkı ücreti ödenmektedir. Diğer üyelere herhangi bir ücret ödenmemektedir. Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine borç ya da kredi kullandırmamakta, veya lehine kefalet gibi teminatlar verilmemektedir.

Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Yatırımlar Departmanı tarafından yürütülen arsa, arazi ve fizibilite çalışmaları dışında başkaca bir Araştırma ve Geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Dönem içerisinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir

Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Rapora söz konusu olan dönemde çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçları bulunmamaktadır.

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO") ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB'ye kote olmuşlardır.

GYO sektörünün, ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur. Bunu, Türk halkının yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yere sahip olması da önemli ölçüde desteklemiştir.

Gayrimenkul sektörünün talebi artan bir sektör olması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO'ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmelerini olanaklı kılması yeni kuruluş veya dönüşüm şeklinde GYO'ların sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

31 Aralık 2009 itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 13 adet GYO'nun toplam piyasa değeri 2.574.707.000.-TL, net aktif değeri(NAD) ise 3.641.600.000.-TL' dir. Aynı tarihte İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi(XGMYO) ise 28.240 seviyesindedir.

FAALİYET RAPORU

1999 yılı içerisinde halka açılan ve IMKB'ye kote olan Şirketimiz, portföyünü oluştururken gerek coğrafi, gerekse yapısal çeşitlilik kriterlerini göz önünde bulundururken, satılabilir ve kiralanabilir gayrimenkullere birlikte yatırım yapmayı da gözetmektedir.

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

Şirketimizin rapor döneminde süregelen veya başlayan bir yatırım faaliyeti ve dönemde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

Üst Yönetimde Yıl İçinde Yapılan Değişiklikler

Dönem içerisinde herhangi bir atama ya da görev değişikliği bulunmamaktadır.

Merkez Dışı Örgütler

Nurol Residence projesinin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla Ankara'da İstanbul Merkez Ofisi'ne bağlı bir satış ofisi hizmet vermektedir.

Finansal Rasyolar

	2007	2008	2009
CARİ ORAN	81,63	32,11	34,59
BORÇ/ÖZSERMAYE ORANI	0,01	0,01	0,01
FAALİYET KARI/NET SATIŞLAR	0,22	0,55	0,30
NET KAR/NET SATIŞLAR	0,54	2,04	0,35